

**Ein Zuhause, das einfach passt – 60m<sup>2</sup> stilvoller Erstbezug  
im 5. Bezirk**



**Objektnummer: 6460/340**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,14 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,46
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

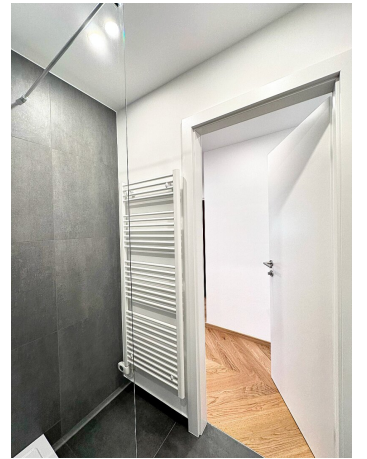
## Ihr Ansprechpartner

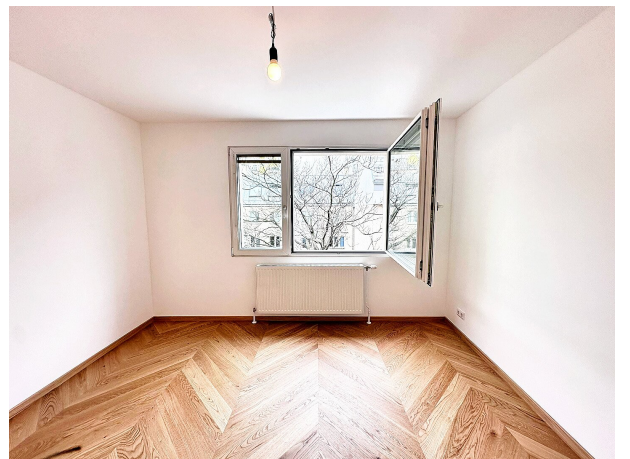
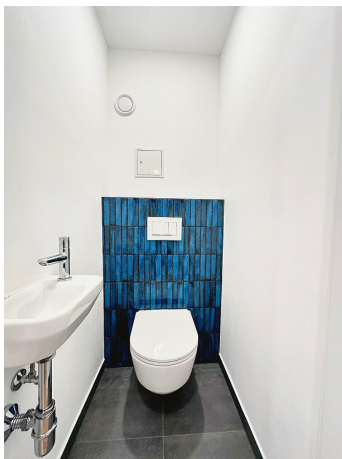


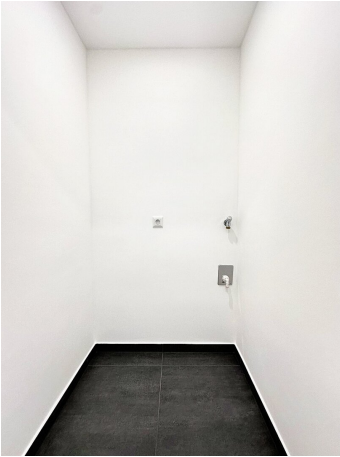
**Cathrin Markiewicz**

Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

Ankommen, durchatmen und einfach zuhause sein!

Erstbezug mit 2 Zimmern und separater (Wohn-)küche nach Kernsanierung mit edlem Fischgrätparkett, ruhiger Innenhoflage und durchdachtem Raumkonzept – perfekt für alle, die in Wien stilvoll und entspannt wohnen möchten.

Mit viel Liebe zum Detail sowie einem klaren Anspruch an Design, Qualität und Alltagstauglichkeit wurde diese rund 60 m<sup>2</sup> große Wohnung im Jahr 2026 umfassend kernsaniert. Das Ergebnis ist ein modernes Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung und überraschend großzügiger Wirkung.

Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung – ein Ort für entspannte Abende, gemeinsame Zeit oder gesellige Runden. Wohnen und Essen lassen sich hier harmonisch verbinden.

Die Küche ist bewusst als eigener Raum gestaltet – ideal für alle, die Kochen wirklich lieben. Ob gemütliche Wohnküche mit Essplatz in L-Form oder funktionale Küche mit zusätzlichem Geräteturm: hier findet jeder Kochliebhaber seinen perfekten Platz.

Das Schlafzimmer, ruhig in den begrünten Innenhof ausgerichtet, bietet einen angenehmen Rückzugsort fernab vom städtischen Trubel.

Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein stilvolles Badezimmer mit Dusche sowie eine separate Toilette runden das Raumangebot perfekt ab.

### AUSSTATTUNG

Hier wurde nicht nur saniert – hier wurde mit Anspruch gestaltet:

- Edler französischer Fischgrät-Parkett (Weitzer „Echtholzparkett 1000“, Eiche)
- Hochwertige dunkelgraue Feinsteinzeugfliesen (60x60 cm) von Marazzi
- Stilvolle Akzente mit blau-petrolfarbenen Design-Stabfliesen in Bad und WC
- Markenqualität im Sanitärbereich von Laufen und Grohe

- Modernes Bad mit verglaster Dusche, Waschbecken, Unterschrank und beleuchtetem Spiegel
- Separate Toilette mit Handwaschbecken
- Abgehängte Decken mit integrierten LED-Spots
- Komplett erneuerte Elektro- und Wasserinstallationen
- Servicierte Internorm-Fenster
- Sicherheitseingangstüre (Kunex WK3)

## **LAGE & UMGEBUNG**

Die Fendigasse liegt im Herzen des 5. Bezirks – einem Grätzl, das urbanes Leben mit einer angenehm entspannten Atmosphäre verbindet.

Hier lebt man mittendrin und dennoch ruhig. Cafés, Restaurants, Nahversorger sowie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar und machen den Alltag unkompliziert.

Der begrünte Innenhof bietet einen seltenen Ruhepol mitten in der Stadt. Zusätzlich stehen ein Fahrradraum sowie ein Spielraum im Haus zur Verfügung.

## **VERKEHRSANBINDUNG & INFRASTRUKTUR**

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- U-Bahn: Die neue U2-Station „Reinprechtsdorfer Straße“ Eröffnung 2030 geplant - wird fußläufig erreichbar sein und bildet damit die zentrale Schnellverbindung Richtung Innenstadt (z. B. Schottentor) sowie in den Süden Wiens
- Buslinien: 12A, 14A, 59A sorgen für zusätzliche flexible Verbindungen im Grätzl
- Ergänzend ist die U4 (Pilgramgasse) in kurzer Distanz erreichbar und erweitert die

innerstädtische Anbindung

### **Anbindung Hauptbahnhof & Fernverkehr:**

- Der Wiener Hauptbahnhof ist sowohl öffentlich als auch mit dem Auto rasch erreichbar und bietet direkte nationale sowie internationale Zugverbindungen
- Der Verkehrsknoten Matzleinsdorfer Platz ergänzt die Anbindung Richtung Süden und Regionalverkehr

### **NAHVERSORGUNG & UMFELD**

Die unmittelbare Umgebung bietet alles für den täglichen Bedarf – und darüber hinaus ein lebendiges, gewachsenes Grätzl.

#### **Einkaufsmöglichkeiten:**

- Supermärkte wie Spar, Hofer und weitere Nahversorger in Gehweite
- Ergänzend Bio- und Spezialitätengeschäfte im erweiterten Umfeld

#### **Gastronomie & Freizeit:**

- Eine vielfältige internationale Gastronomie mit italienischen, asiatischen und orientalischen Lokalen in unmittelbarer Umgebung prägt das Grätzl.

#### **Bildung & Familie:**

- Kindergärten, Volks- und weiterführende Schulen im Umkreis
- Familienfreundliche Infrastruktur im Bezirk

## HIGHLIGHTS

- Erstbezug nach hochwertiger Kernsanierung (2026)
- Großzügige Raumwirkung trotz kompakter Fläche
- Ruhige Innenhoflage im 6. Liftstock
- Separate, vielseitig nutzbare Küche
- Hochwertige Materialien und stilvolle Ausstattung
- Möglicher Kaminanschluss im Wohnzimmer
- Begrünter Innenhof + Fahrrad- und Spielraum
- Sehr gute öffentliche Anbindung (U2)
- Ideal für Paare oder kleine Familien

## MEHRWERT

Eine Wohnung, die durch Qualität, Klarheit und Atmosphäre überzeugt - ein Zuhause zum Ankommen mitten in Wien.

## KONDITIONEN

**Kaufpreis EUR 395.000,-**

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

**Beziehbar:** ab sofort

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter +43 676 629 4050 oder unter [cm@carma-partner.at](mailto:cm@carma-partner.at) jederzeit gerne zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap